الجمهوريّة التونسيّة
مجلس الدّولة
المحكمة الإداريّة
القضيّة عدد : 311828
تاريخ القرار: 4 جويلية 2011

الحمد لله.

قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدّائرة التعقيبية الأولى بالمحكمة الإداريّة القرار التّالي بين :

المعقب : المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ، مقرّه بمكاتبـــه

،

من جهة ،

والمعقب ضدّهم :

1- ،

2- ،

3- ،

4- ،

5- ورثة وهم أرملته

وأبناؤه ووالدته

6- ،

7- ،

محلّ مخابرتهم بمكتب الأستاذ الكائن ، ،

من جهة أخرى.

بعد الإطّلاع على مطلب التعقيب المقدم من المعقب المذكور أعلاه والمسجل بكتابة المحكمة بتاريخ 9 فيفري 2011 تحت عدد 311828 طعنا في الحكم الصادر عن الدائرة الإســتئنافية الرابعــة بالمحكمــة الإدارية بتاريخ 29 نوفمبر 2009 تحت عدد 26811 والقاضي بقبول مطلب الاستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وبحمل المصاريف القانونية على المستأنف .

وبعد الاطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنّه على ملك المعقب ضدهم منابات على الشيّاع من العقار موضوع الرسم عدد 23848 سوسة الكائن وأنّه بمقتضى أمر الإنتزاع عدد 850 المؤرخ في 14 أفريل 2003 تمّ انتزاعها ضمن مجموعة من العقارات لإدماجها بملك الدولة الخاصّ قصد تركيز قطب تكنولوجي بولاية وأمام رفضهم لعرض الإدارة قاموا بقضيّة لدى المحكمة

الإبتدائية بسوسة عاملين لإثارة نعيين الأكثة حيرة لتقدير القيمة الحقيقية لمقدار الضرر وعلى أساس ذلك أصدر الحكم الابتدائي عدد 34784 عن المحكمة الابتدائية بتاريخ 24 أفريل 2006 والقاضي إبتدائيا بإلزام المكلف العام بنزاعات الدولة بأن يؤدي للمدعين غرامة الانتزاع المستحقة وقدرها سبعمائة وتسعة وتسعين ألف ومائة دينار (000 , 100 .799 د) ومبلغ ستمائة دينـــار(000 , 600 د) لقـــــاء أجرة الإختبار ومبلغ مائتي دينار(000 , 200 د) عن أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة معدّلة وحمل المصاريف القانونية على المحكوم ضدّه فتم إستئناف الحكم المذكور أمام المحكمة الإدارية التي أصدرت حكمها المضمن منطوقه بالطالع موضوع التعقيب الماثل

وبعد الاطلاع على المذكرة في شرح أسباب الطعن المقدّمة من المكلف العام بتاريخ 28 مارس 2011 والرامية إلى نقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة بالإستناد إلى ما يلي :

أولا :مخالفة أحكام الفصل الرابع من قانون الإنتزاع بمقولة أنّ تقرير الاختبار سند الحكم المنتقد جاء مجرّدا وخاليا من كلّ تنظير بين قيمة غرامة الانتزاع ، وبين الأسعار الجارية لعقارات مماثلة ومجاورة لعقار التداعي في تاريخ الانتزاع وأنّ الخبراء أخذوا بعين الاعتبار عند تحديد قيمة غرامة انتزاع القطعة عدد 552 تواجدها على الطريق الرئيسية وتوفّر جميع المرافق الأساسية بها وأسّسوا تقديرهم للقطعة عدد 195 على بعدها عن الطريق الرئيسية ويكون الاختلاف في التقدير للقطعتين التابعتين لنفس الرسم العقاري والكائنتين بنفس المنطقة دون تبرير واقعي وقانوني ذلك أنّ العقار يمثّل وحدة متكاملة لا يمكن تجزئتها، وأنّه خلافا لما ورد بأعمالهم فإنّ العبرة في تحديد غرامة الانتزاع تكون أساسا بطبيعة العقار المنتزع زمن صدور أمر الانتزاع ولا تتعلق بالطبيعة المستقبلية للعقار المذكور ، فقرب العقار من مواطن العمران لا يمكن أن يؤثر على القيمة المقترحة خاصّة بالنظر إلى طبيعته الفلاحية كما لم يحدّد الإختبار بصفة مفصّلة قيمة كلّ عنصر من العناصر المرتكز عليها لتحديد قيمة العقار مع بيان نسبة تدخّله في القيمة المقترحة ويكون استناد الحكم المطعون فيه إلى نتيجته في غير طريقه .

ثانيا :ضعف التعليل ،بمقولة أن مخالفة الفصل 4 من قانون الإنتزاع وعدم إعتماد المعـــايير المنصـــوص عليها لتقدير غرامة الإنتزاع لا يمكن إعتباره لعدم إعتماد المعايير مجرد نقص يمكن تجاوزه .

وبعد الإطّلاع على بقيّة الأوراق المظروفة بالملفّ .

وبعد الإطّلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرّخ في غرّة جوان 1972 المتعلـــق بالمحكمـــة الإدارية وعلى جميع النّصوص ا لّتي نقّحته أو تممته وآخرها القانون الأساسي 2 لســـنة 2011 المـــؤرخ في 3 جانفي 2011 .

وبعد الإطّلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليـــوم 20 جـــوان 2011 وبها تم الإستماع إلى المستشارة المقررة السيدة مليكة الجندوبي البجاوي في تلاوة ملخص من تقريرها الكتابي وحضرت ممثلة المكلف العام بنزاعات الدولة وتمسكت بما قدمه هذا الأخير من مستندات تعقيـــب و لم يحضر من ينوب عن المعقب ضدهم وكانوا قد أعلموا بموعد إنعقاد هذه الجلسة .

قررت المحكمة حجز القضية للمفاوضة و التصريح بالقرار بجلسة يوم4 جويلية 2011 .

وبها وبعد المفاوضة القانونيّة صرّح بما يلي :

من جهة الشكل :

حيث قدّم مطلب التعقيب في آجاله القانونية ممن لـــه الصفة والمصلحة واستوفى جميع شروطه الشكلية الجوهرية ممّا يتعين معه قبوله من هذه الناحية.

من جهة الأصل

عن المطعنين المتعلقين بخرق الفصل الرابع من قانون الإنتزاع وضعف التعليل .

حيث يعيب المعقب على الحكم المنتقد خرقه للفصل المذكور لّما اعتمد تقرير الإختبار الذي جاء مجرّدا وخاليا من كلّ تنظير بين قيمة غرامة الانتزاع المقترحة وبين الأسعار الجارية لعقارات مماثلة ومجاورة لعقار النزاع . كما يعيب على الخبراء تحديدهم لقيمة القطعة عدد 552 بناء على تواجدها على الطريق الرئيسيّة وتوفّرها على جميع المرافق الأساسية خلافا للقطعة عدد 195 التي تبعد عن الطريق الرئيسيّة ، في حين أنّ قرب العقار من مواطن العمران ليس من شأنه التأثير على القيمة المقترحة خاصّة بالنظر إلى طبيعته الفلاحية .

وحيث اقتضى الفصل 4 من قانون الانتزاع أن " تحدّد غرامة الانتزاع بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعة العقار والاستعمال المعدّ له في تاريخ نشر أمر الانتزاع وبالتنظير بين تلك الغرامة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها " .

وحيث لئن كان تقرير الإختبار معيبا من ناحية افتقاره لعناصر التنظير ضرورة أنّ الخبراء ولئن صرّحوا بأنّهم اتصلوا بالوكالات العقارية وسماسرة الأراضي بالمنطقة ، فإنّهم أعرضوا عن الإدلاء بعقود تفويت بمنطقة النزاع حتى يتسنّى تنظيرها مع العقار المنتزع فإنّ تلك النقائص لا تؤدي بالضرورة إلى نقض الحكم المنتقد ضرورة أنّ الإختبار يعتبر وسيلة لإنارة سبيل المحكمة التي يجوز لها تجاوز النقص الذي يشوبه وتقدير الغرامة بالإعتماد على ما يتضمّنه ملف القضية بخصوص طبيعة العقار والإستعمال المعدّ له في تاريخ الانتزاع مع إمكانية الإستئناس بما تمّ القضاء به في النزاعات المشابهة بهدف الوصول إلى الغرامة العادلة .

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى تقرير الاختبار أنّ الخبراء شخّصوا العقار المنتزع بدقّة وذلك من خلال بيان صبغة كلّ قطعة على حده مبيّنين أنّها عبارة عن أرض فلاحية مشجّرة زيتونا في طائفة وبيضاء في طائفة أخرى وكائنة القبلية بمنطقة ". "على مستوى الطريق الحزامية الرابطة بين وهي مسجّلة بإدارة الملكية العقارية تحت عدد 23848 ، وانتهوا إلى تقدير قيمة المتر المربع الواحد للقطعة عدد 552 بحساب 35 دينار نظرا لوجودها على الطريق الرئيسيّة وتوفرها على جميع المرافق الأساسية في حين قدّروا المتر المربّع للقطعة 195 بحساب 20 دينار بناء على عدم وجودها على الطريق الرئيسيّة .

وحيث أن إعتماد ما إنتهى إليه الخبراء من أعمال يرجع إلى سلطة محكمة الموضوع في تقدير مدى جدية ما تم إنجازه ويمكنها إعتماده برمته أو الإستئناس به فحسب ولا مجال لمؤاخذتها إلا في حالة ثبوت خطأ فادح في التقدير وهو ما لم يثبت في قضية الحال وقد جاء الحكم الإستئنافي معللا تعليلا مستساغا وتعين رفض المطعنين الماثلين كرفض التعقيب برمته

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة

أوّلا :قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا .

ثانيا : حمل المصاريف القانونية على المعقّب .

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الأولى بالمحكمة الإدارية برئاسة السيد الحبيب جاء بـــالله وعضـــوية المستشارين السيدين محمد غبارة وحسين عمارة .

وتلي علنا بجلسة يوم 4 جويلية 2011 بحضور كاتبة الجلسة السيدة سماح الماجري .

الرئيس

الحبيب جاءبالله

المستشارة المقررة

مليكة الجندوبي البجاوي

الكاتب العام للمحكمة الإدارية

الإمضاء بمفتاح الزديني